

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19, 6. Änderung

„Jahnstraße / Pestalozzistraße “

Entwurf Juni 2007

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 19, 6. Änderung „Jahnstraße / Pestalozzistraße“

Teil I: Begründung

- 1. Bebauungsplan Nr. 19 und städtebauliche Rahmenbedingungen**
- 2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 6. Änderung**
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes
 - 3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft, § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Entwurf, Juni 2007

Teil I: Begründung

1. Bebauungsplan Nr. 19 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 19 ist Mitte der 1970er Jahre aufgestellt worden. Entwickelt wurden im Süden der Kernstadt Halle großflächige Wohngebiete beidseits des Maschweges („allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO 1968 mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, i.W. in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Schulstandort „Masch“ mit großflächigen Frei- und Sportanlagen zwischen Pestalozzistraße und Wasserwerkstraße im Westen.

Der Bebauungsplan wurde bisher im Rahmen von 5 Änderungsverfahren in Teilbereichen überarbeitet (Hinweis: die 4. Änderung wird derzeit parallel zum 5. Änderungsverfahren abgeschlossen). Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 19 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt im Norden des Plangebietes zwischen Pestalozzistraße und Maschweg, umfasst eine Größe von etwa 1,4 ha und ist planungsrechtlich bisher i.W. unverändert geblieben. Hier gilt bisher das bereits 1977/78 auf Grundlage der BauNVO 1968 geschaffene Planungsrecht.

Im Änderungsbereich war die Straßenrandbebauung am Maschweg bereits i.W. 1977 vorhanden, ebenso einzelne Wohnhäuser an der Pestalozzistraße. Der Innenbereich sollte dagegen durch einen neuen Stichweg erstmals erschlossen werden, um eine Hinterlandbebauung der überwiegend 50 - 65 m tiefen Grundstücke am Maschweg zu ermöglichen. Dieser Straßenabschnitt sollte zudem die Erschließung der Häuser an der Pestalozzistraße übernehmen, da diese Straße im unteren Abschnitt i.W. als Fuß- und Radweg zum Schulzentrum dienen sollte.

Der Bereich konnte jedoch bis heute nicht bebaut werden, da der Straßenzug in dieser Form nicht umgesetzt werden konnte. Zwar hat die Stadt Halle Teilabschnitte der Straßentrasse erwerben können, die Flächen für die Wendeanlage konnten aber z.B. bisher nicht erworben werden. Lediglich der südliche Abschnitt der Jahnstraße konnte auf einer Länge von etwa 50 m erschlossen und angebaut werden.

Die Bebauung am Maschweg wird geprägt durch zweigeschossige Wohnhäuser (teilweise wurde eine zwingend zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan Nr. 19 vorgegeben). Die Bebauung an der Pestalozzistraße wird dagegen im Änderungsbereich von 2 eingeschossigen Wohnhäusern bestimmt, auch im Norden auf Flst. 44 grenzt ein eingeschossiges Gebäude an. Es herrschen im gesamten Baugebiet Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen um 35° oder um 40°-50° mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Eindeckungen vor. Der Innenbereich wird überwiegend als Gartenfläche genutzt, das Grundstück im Norden an der Pestalozzistraße auch als Grünland. Im Umweltbericht ist eine Übersichtskarte beigelegt (s.d.).

2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 6. Änderung

Der nördliche Teil der Jahnstraße konnte bisher wie in Kapitel 1 erläutert nicht plangemäß erschlossen und bebaut werden. Die bisher nur abschnittsweise Erschließung führt zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation und zu Planungsunsicherheit für alle Beteiligten. Aufgrund des fehlenden Endausbaus können die Erschließungskosten im Bereich zudem heute nicht abgerechnet werden.

Aus heutiger Sicht wird der bisher geplante Straßenquerschnitt mit einer Breite von 8,5 m für unnötig breit gehalten, dagegen entspricht die festgesetzte Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15 m nicht mehr den künftigen Anforderungen der Müllentsorgung in einer etwa 170 m langen Stichstraße. Hinzuweisen ist hier bereits auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAST 06, die ab dem Jahr 2007 die bisherigen sachverständigen Empfehlungen EAE 85/95 ersetzt haben und die gegenüber diesen früheren Empfehlungen weitere Anforderungen und Aufweitungen für die Bemessungsfahrzeuge (hier v.a. Müllfahrzeuge) beinhalten¹. Auf Kapitel 4.3 wird ergänzend verwiesen.

Somit möchte die Stadt Halle (Westf.) die städtebauliche Situation im Quartier mit folgender Zielsetzung neu ordnen:

- Das Nachverdichtungspotenzial auf der verfügbaren, zur Infrastruktur und zur Stadtmitte sehr günstig gelegenen Fläche soll genutzt werden. Der Siedlungsraum ist insgesamt erschlossen, die Nachverdichtung entspricht bereits dem Plankonzept des Bebauungsplanes Nr. 19 aus den 1970er Jahren.
- Das System der Binnenerschließung soll im Änderungsbereich flächensparend neu geordnet werden.
- Den Anliegern soll Planungssicherheit geboten werden, ein angemessener Interessenausgleich in der Nachbarschaft soll erfolgen.
- Das Plangebiet einschließlich südlichem Abschnitt der Jahnstraße soll nach der Erschließung nach Maßgabe der §§ 123 ff BauGB abgerechnet werden können.

Im Vorfeld des eigentlichen Bauleitplanverfahrens wurden zunächst **3 Varianten** mit jeweils unterschiedlichen Erschließungsansätzen vorbereitet und nach entsprechender Beschlussfassung durch den Fachausschuss im Oktober 2005 mit den Grundstückseigentümern intensiv erörtert. Gemeinsame Grundlage aller Varianten ist das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Varianten I, II und III unterscheiden sich insbesondere in dem angedachten Erschließungsaufwand:

- **Variante I** sieht eine modifizierte Erschließung gemäß Bebauungsplan Nr. 19 mit einer größeren Wendeanlage bei kleinerem Straßenquerschnitt vor, zur Pestalozzistraße führt weiterhin ein Fuß- und Radweg.
- **Variante II** schlägt eine durchgehende Befahrbarkeit bis zur Pestalozzistraße vor, durch Verzicht auf die Wendeanlage könnten etwa 125 m² Verkehrsfläche zu Gunsten des Baulandes eingespart werden.

¹ Hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln 2007 als Ersatz für die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 1995.

- In **Variante III** wird dagegen eine Minimalerschließung mit schmalen Stichwegen angedacht, die Pestalozzistraße muss damit weiter vollständig für Kfz befahrbar sein.

Auf Basis der Gespräche mit den Eigentümern wurden **2 weitere Varianten** erarbeitet. Wunsch der Anlieger war eine möglichst flächensparende Erschließung, im Detail gingen jedoch die Interessen der Betroffenen deutlich auseinander:

- **Variante IV** stellt einen Zwischenschritt zwischen den Überlegungen I/II und III dar und basiert auf einer Verlängerung der Jahnstraße im Süden um etwa 30 m mit größerer Wendeanlage für die Feuerwehr.
- Gewünscht wurde überwiegend jedoch **Variante V** mit weiter reduzierter Verkehrsfläche und mit einer zusätzlichen Bauoption als Kopfbau an einer als Mindestanforderung angesehenen kleinen Wendeanlage am heutigen Nordende der Jahnstraße. Im Norden wird eine Planstraße mit einer kleinen Wendeanlage gemäß Bild 33 der EAE (siehe FN 1) aufgenommen, da die Pestalozzistraße weiter unterhalb für den Kfz-Verkehr gesperrt werden soll.

Diese Varianten wurden in der Vorlage DS-Nr. 00361/2006 für die Beratung des Fachausschusses am 29.08.2006 dargestellt und in der Sitzung erläutert. Auf Vorlage und Protokoll der Sitzung wird Bezug genommen. Eine Abbildung der Varianten I-V erfolgt daher an dieser Stelle nicht. Als Zwischenergebnis der inhaltlichen Diskussion und in der Abwägung der bisher vorgetragenen Belange der Eigentümer wurde **Variante V als Grundlage** für das Bebauungsplan-Verfahren vorgeschlagen.

Als Instrument für die sachgerechte Umsetzung der Planungsziele bietet sich ein **Umlenungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB** an.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat sich auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 06.09.2006 für die Einleitung des Planverfahrens auf Grundlage der Variante V entschieden. Mit dieser Variante, die zwar im Bezug auf die Baumöglichkeiten nicht für alle Eigentümer die Wunschlösung darstellt, wird eine flächen- und kostensparende Erschließung angestrebt, um auf diesem Weg nunmehr die Baulandreserven innerhalb des Siedlungszusammenhangs mobilisieren zu können.

Die Absicht, durch maßvolle Nachverdichtung bestehender Wohngebiete den Flächenverbrauch durch Erweiterung der Siedlungsränder zu begrenzen, entspricht ausdrücklich den Zielen der Stadt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die rückwärtigen Grundstücksflächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln. Die Bestandsüberplanung im WA1 am Maschweg und im WA2 an der Pestalozzistraße orientiert sich dagegen aus Gründen der Rechtssicherheit i.W. an den bisherigen Planvorgaben gemäß Bebauungsplan Nr. 19. Baugrenzen und andere Festsetzungen werden nur geringfügig an den heutigen Bestand angepasst.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Frage der bereits im alten Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehenen Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen berührt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**. Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Änderungsbereich als Teil der großen Wohnbauflächen im Süden der Kernstadt dargestellt. Die vorliegende Planänderung ist damit weiterhin aus den Zielen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes

a) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Treten bei Erdarbeiten im Plangebiet jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Umweltamt des Kreis Gütersloh sofort zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte gegeben.

Gefährdungen durch **Kampfmittel** sind im Geltungsbereich der Planänderung bisher nicht bekannt. Im Zuge der 5. Bebauungsplan-Änderung im Norden am Künsebecker Weg sind ebenfalls keine Verdachtsmomente bekannt geworden. Im Planverfahren wird über das Ordnungsamt der Stadt Halle der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg um Prüfung gebeten. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

b) Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen sandigen Lehmböden, stark lehmigen Sandböden (Pseudogleye) mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und Sandböden (Gleye oder Podsol-Gleye) mit hoher Wasserdurchlässigkeit. Allerdings ist im Plangebiet davon auszugehen, dass aufgrund der bereits seit langem erfolgten Randbebauung und der mehr oder weniger intensiven Gartennutzungen diese Böden überprägt worden sind.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen im Plangebiet nicht zu, diese Pseudogleye sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit

² Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbr., Krefeld 1991

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bisher nicht gemäß dem alten Bebauungsplan Nr. 19 bebauten Reserveflächen, die in dem insgesamt sehr gut erschlossenen Siedlungszusammenhang der Kernstadt liegen und damit flächensparend genutzt werden sollen. Insoweit trägt die Planung der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

4. Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Planinhalte nach den heutigen Planungszielen und gemäß der in Kapitel 2 erläuterten Variantendiskussion überarbeitet. Die Planinhalte und Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz am Bebauungsplan Nr. 19 und streben eine angemessene Abstimmung mit dem umgebenden Bestand an.

Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen insgesamt ersetzt. Sollte sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, soll die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 19 wieder aufleben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin wie im Bebauungsplan Nr. 19 als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den Wohnnutzungen wird in diesem Rahmen ausdrücklich ein gewisser Spielraum für ggf. ergänzende Nutzungen und für ein vertragliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen angestrebt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allerdings eindeutig ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und Nr. 6 BauGB werden zunächst aus dem Bebauungsplan Nr. 19 übernommen und darüber hinaus bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung entwickelt. Das Quartier soll weiterhin durch eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet sein.

Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet mit dieser Änderung auf die **aktuelle Fassung der BauNVO** umgestellt wird. Für den Bebauungsplan Nr. 19 galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1968. Durch die Novellierung der BauNVO von 1990 wurde u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen und dürfen diese i.A. nur um maximal 50% überschreiten. Diese Regelung dient der Begren-

zung der maximalen Versiegelung. Ein ggf. durchgreifender Nachteil für die Anlieger wird aufgrund der Grundstücksgrößen und der Wahl der GRZ als Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO nicht gesehen. Ein Vorteil für die Anlieger ist dagegen durch die Erleichterung des Dachausbaus im Sinne der Nachverdichtung gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind. Die Umstellung wird zusammenfassend als vertretbar gegenüber privaten Belangen angesehen.

Die Änderung beinhaltet **4 Teilbereiche**, die aufgrund der Ausgangslage mit Bestand oder Neuplanung durch unterschiedliche Nutzungsmaße gekennzeichnet sind:

a) Bestandsüberplanung im WA1 am Maschweg und im WA2 an der Pestalozzistraße

Die Überplanung im WA1 am Maschweg (zweigeschossige Bebauung) und im WA2 an der Pestalozzistraße (eingeschossige Bebauung) orientiert sich jeweils am Bestand, ein Erfordernis für eine durchgreifende Neuordnung wird hier nicht gesehen. Daher und aus Gründen der Rechtssicherheit werden die grundlegenden Planvorgaben gemäß § 9 BauGB aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 beibehalten und nur geringfügig an die Weiterentwicklung angepasst:

- Die Baugrenzen werden gemäß eingemessenem Bestand angepasst und geringfügig erweitert.
- Die im südlichen Abschnitt des WA1 *zwingende* zweigeschossige Bebauung wird aus Gründen der Gleichbehandlung und Vereinfachung analog zum nördlichen Abschnitt aufgegeben, zulässig ist künftig eine *maximal* zweigeschossige Bebauung. Ausreichende städtebauliche Gründe für die Beibehaltung der zwingenden Vorgabe werden angesichts des Bestandes nicht mehr gesehen.

b) Nachverdichtung im WA3 an der Pestalozzistraße und im rückwärtigen WA4

Die angestrebten Nachverdichtungen sind in den unterschiedlichen baulichen Rahmen zwischen Maschweg und Pestalozzistraße einzubinden und sollen insbesondere auch Rücksicht auf die vorhandenen Nachbarschaften nehmen. Aus diesen Gründen greift die Neuplanung im WA3 die bereits im Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehene Nachverdichtung durch eine eingeschossige Bebauung auf, diese wird ebenso auch im WA4 vorgesehen.

Darüber hinaus soll zudem an der Pestalozzistraße **Rücksicht** auf das im Norden unmittelbar angrenzende Wohnhaus **auf Flurstück 44 sowie auf das Flurstück 45** mit inzwischen plangemäß erfolgter Bebauung in 2. Reihe genommen werden. Hieraus ergibt sich einen weitere, auf den ersten Blick ggf. nicht sofort nachvollziehbare Differenzierung als WA3 und WA4.

Im alten Bebauungsplan Nr. 19 war bisher eine Wegeverbindung vorgesehen, die 10-12 m nach Süden abgerückt war. Die verbleibende Fläche sollte gemäß einer alten Vereinbarung mit der Stadt im Zuge der Erschließung von dem nördlichen Anlieger auf Flurstück 44 übernommen werden. Zu Flurstück 45 war durch die alte Wendeanlage ebenfalls größerer Freiraum vorgesehen. Durch diese aktuelle Überplanung wird somit der dort damals angedachte Freiraum v.a. im Süden des Hauses auf Flurstück 45 eingeschränkt. Daher werden in Abwägung und zum Ausgleich der jeweils berührten privaten Belange

neue Baukörper dort deutlich von der Grundstücksgrenze abgerückt. Ein Abstand der Baugrenzen von immerhin 6 m wird ebenso festgesetzt wie ein Bauverbot für Garagen, Carports und Geräteschuppen als Nebenanlagen in einem Streifen von 3 m entlang der Grundstücksgrenze und eine zusätzliche Reduzierung der Bauhöhe auf 8,5 m.

Die zentralen Festsetzungen im WA3 und im WA4 zu Nutzungsmaßen, Baugrenzen etc. ergeben sich ansonsten aus folgenden Überlegungen:

- **Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ** werden wie im Bebauungsplan Nr. 19 angesichts der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen und des angestrebten Spielraumes im Zuge der Umlegung und der z.T. erforderlichen Sticherschließung (Anrechnung von Nebenanlagen gemäß § 19(4) BauNVO) mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen.
- Mit Hinweis auf die Rahmenbedingungen wird auf **ein Vollgeschoss** mit ausgebautem Dachraum in **offener Bauweise** abgestellt. Die festgesetzten Höhen sind in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entwickelt worden. Die vorgegebenen **Traufhöhen** sind aufgrund der Festsetzung nur eines Vollgeschosses zwar nicht unbedingt erforderlich, sollen aber eindeutig eine Obergrenze einschließlich Sockelaufbau vorgegeben und damit eventuelle Rechtsunsicherheiten bzgl. der Abgrenzung eines Vollgeschosses oder bzgl. Höhenversätzen vorbeugend vermeiden.
- Die gewählte **Firsthöhe** beachtet ebenfalls die Nachbarschaft und bietet je nach Dachneigung noch ausreichenden Spielraum für eine Obergeschossnutzung.
- Als **Bezugshöhe** für die Höhenfestsetzungen wird auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt soweit möglich nach Süden bis Westen und bietet relativ hohen Wohnwert und günstige Besonnung.
- Die vorgegebene **Firstrichtung der Hauptbaukörper** wird aus Gründen der städtebaulichen Anordnung, im Interesse der optimalen Besonnung und unter dem Aspekt der möglichst konfliktreduzierenden Stellung zur Nachbarschaft gewählt.
- Die Begrenzung auf **2 Wohnungen je Wohngebäude** sichert die typische ortsübliche, bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung. Hier sind aufgrund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele vorhanden.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt insbesondere über den **Maschweg** als Sammelstraße für das gesamte Quartier und über dessen Anbindung an die Haupterschließungsachsen im südlichen Stadtgebiet, hier an den Künsebecker Weg und weiter Richtung Alleestraße.

Über diese Hauptstraßen verkehren jeweils auch Buslinien. Im Umkreis von einem Kilometer sind sowohl **mehrere Buslinien** als auch der **Haller Bahnhof** sehr gut zu erreichen. Über die Buslinien (u.a. Linie 43) und über die Regionalbahnlinie 75 „Haller Willem“ ist eine stündliche Verbindung nach Gütersloh, Bielefeld und Osnabrück sichergestellt.

Untergeordnet bindet die **Pestalozzistraße** die dortigen Wohnhäuser an und nimmt darüber hinaus insbesondere auch Radfahrer mit dem Ziel Schulzentrum auf. Der hier bestehende Konflikt zwischen motorisiertem Verkehr sowie Radfahrern und Fußgängern wird durch Verlegung des Lehrerparkplatzes und durch Absperrung der südlichen Pestalozzistraße für Kfz gemindert. Gleichwohl ist aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten eine Durchfahrt für Müllfahrzeuge sowie für Notfallfahrzeuge weiterhin erforderlich.

Aufgrund des gut ausgebauten Wege- und Straßennetzes sowie der Nähe zur Infrastruktur und zur Innenstadt wird die Erschließung - v.a. auch für **Fußgänger und Radfahrer** - insgesamt als sehr gut bewertet.

Wie in Kapitel 2 erläutert, haben die Anlieger **für die Binnenerschließung** eine soweit wie möglich (Bau-)Flächen sparende Variante gewünscht. Diesen Zielen entspricht Variante V mit deutlich reduzierter Verkehrsfläche und mit einer als Mindestanforderung angesehenen kleinen Wendeanlage am heutigen Nordende der Jahnstraße.

Im Norden wird von der Pestalozzistraße aus eine Planstraße mit einer Wendeanlage gemäß Bild 33 der alten EAE 85/95⁴ aufgenommen, da die Pestalozzistraße aus den o.g. Gründen weiter unterhalb für den Kfz-Verkehr gesperrt werden soll. Diese Wendeanlage, über die auch Hinterlieger erschlossen werden sollen, muss ein Wenden für Lieferwagen ermöglichen und erfüllt mit 13 m Außendurchmesser gerade die Mindestanforderungen auch aus Sicht des Brandschutzes. Größere Fahrzeuge müssen dagegen ggf. im Einmündungsbereich Planstraße / Pestalozzistraße durch Rangieren wenden können. Hierauf ist in der Ausbauplanung unbedingt zu achten. Beim Endausbau der Pestalozzistraße muss die Trennung zwischen Fahrbahn und Radweg aufgegeben werden, da die gesamte Grundstücksbreite für die Kurvenfahrten benötigt wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Abfallentsorgung auf Dauer diese Planstraße - wie auch die nördliche Jahnstraße - aus Sicherheitsgründen nicht anfahren wird und dass eine Durchfahrt für derartige Sonderfahrzeuge durch die Pestalozzistraße nach Süden weiter zwingend erforderlich ist. Hierin wird jedoch aufgrund geringer Verkehrsmengen kein durchgreifender Konflikt mit der Sicherung des Weges für Schüler, Radfahrer und Fußgänger gesehen.

⁴ siehe FN 1

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Stadt Halle (Westf.) sich intensiv bemüht, den betroffenen Anliegern entgegen zu kommen und eine sehr flächensparende Planung umzusetzen möchte.

Ein **Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports** auf nicht überbaubaren Flächen sichert städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum als öffentliche Fläche und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Diese Festsetzungen gelten künftig auch für den überplanten Altbestand, da sich im Zuge der Nachverdichtung diese städtebaulichen Anforderungen auch im Altbestand allgemein zunehmend stellen. Ein direkter Anbau von Garagen und Nebenanlagen an Straßen und Wege, die aus finanziellen Gründen im Interesse der Bauherren immer knapper bemessen werden, wird stadtgestalterisch und im Einzelfall je nach Lage auch unter Sicherheitsaspekten (Einsehbarkeit) als sehr negativ bewertet.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Änderungsgebiet liegt deutlich abgesetzt vom Künsebecker Weg (als nächstgelegener Hauptstraße), ggf. relevante **Immissionen aus Straßen- oder Bahnverkehr** werden nicht gesehen.

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** existieren im Umfeld nicht.

Die Nähe zum westlich der Pestalozzistraße gelegenen **Schulstandort mit Frei- und Sportflächen** wird nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der bereits seit langem bestehenden umgebenden Straßenrandbebauung als im Grundsatz nicht problematisch bewertet. Allgemein ist der ortsübliche Schulbetrieb tagsüber an Werktagen als sozialadäquat gegenüber Wohngebieten im Siedlungszusammenhang einzustufen. Die Anlagen werden verträglich betrieben, eine besondere Belastungssituation wird nicht gesehen. Mit Blick auf die beiden neuen Baugrundstücke an der Pestalozzistraße / Planstraße - dort war auch nach dem alten B-Plan Nr. 19 bereits eine Bebauung vorgesehen - wird jedoch in der Plankarte ein Hinweis auf den Standort sowie auf den Betrieb der Anlagen im Winterhalbjahr auch mit Flutlicht gegeben, damit die Bauherren frühzeitig über diese im ortsüblichen Rahmen hinzunehmende Vorbelastung informiert sind (Konfliktminderung).

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft, § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz:

Der Änderungsbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Auf Grund des Bestandes und der bereits seit den 1970er Jahren angedachten Bebauung mit Ausbau der Jahnstraße ist das Plangebiet in den Planungen für Ver- und Entsorgungsnetze berücksichtigt worden.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Für den ersten Löschangriff muss eine **Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung** von den entferntesten Teilen der Gebäude vorhanden sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf).

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz:

Das Plangebiet liegt in **Zone III A des Wasserschutzgebietes** der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Abl. RP Detmold 1976, S. 199-204) sowie der Änderungsverordnung vom 27.09.1976 (Abl. RP Detmold 1976, S. 294) sind zu beachten.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW **lehmige Sandböden bis stark sandige Lehmböden**, die Wasserdurchlässigkeit ist jeweils abhängig von den lehmigen Anteilen. Die **Versickerungsfähigkeit von Regenwasser** wurde in dem nördlich folgenden Bereich der 5. Änderung in den Jahren 2003/2004 geprüft. Aufgrund dieser Prüfung wurde dort eine Versickerungsvorschrift aufgenommen. Daher wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich auch im Bereich der 6. Änderung eine Versickerung des Regenwassers im Sinne des § 51a LWG auf den Baugrundstücken möglich ist.

Somit wird eine entsprechende Verpflichtung zur **Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß § 51a(3) LWG** bereits im Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund des schwankenden Grundwasserspiegels und der vorliegenden Zone IIIa des Wasserschutzgebietes sind insbesondere **flächenhafte Versickerungen** über die belebte Bodenzone vorzunehmen. Mulden können relativ unauffällig in Rasen- und Pflanzflächen integriert werden oder auch - bei etwas tieferer Anlage - als eigenständiges Gestaltungselement z.B. mit anschließendem Feuchtbereich in die Gartenanlage einbezogen werden. Die Versickerungsanlagen müssen jedoch zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände einhalten, um Vernässungsschäden dort zu vermeiden. Die Anlagen unterliegen der Erlaubnispflicht nach Wasserrecht, entsprechende Anträge sind daher der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh über die Stadt zur Entscheidung vorzulegen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist. Sofern das Vorhaben begründet weiter verfolgt wird, ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. **Naturdenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt.

Das Plangebiet ist an den Erschließungsstraßen Maschweg und Pestalozzistraße weitgehend gemäß Bebauungsplan Nr. 19 bebaut worden. Der nicht erschlossene rückwärtige Bereich wird dagegen durch mehr oder weniger intensive Gartennutzungen geprägt. Auf einigen Grundstücken stockt umfangreicherer Gehölzbestand mit Obstbäumen, Garteneingrünungen etc., der im Grundsatz aus allgemeiner siedlungsökologischer Sicht erhaltenswert ist. Besonders markante Einzelbäume oder wichtige größere Strukturen sind aber nicht vorhanden. Diesbezügliche Festsetzungen für einen Erhalt sind im alten Bebauungsplan nicht erfolgt, aus (öffentlicher) städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden für den Bestand keine ausreichenden Argumente gesehen, um durch eine erstmalige Festsetzung in die Verfügungsrechte auf den rückwärtigen Privatgrundstücken einzugreifen, zumal im gesamten Bereich seit den 1970er Jahren bereits Baugrundstücke vorgesehen sind.

Die ehemalige Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Westf.) stellte Obstbäume ebenfalls nicht unter Schutz. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt daher entschieden, grundsätzlich keine zu engen Bindungen für Privatgärten zu treffen. Diese gilt auch – im Sinne der Gleichbehandlung – für das vorliegende Plangebiet. Im Rahmen der Änderung werden deshalb keine Festsetzungen im Einzelfall vorgesehen. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit „normaler“ Gartennutzung ohne besondere Obstwiesenstrukturen und ohne Anschluss an Ortsrand und/oder freie Landschaft wird hier auch keine ökologisch besonders empfindliche Situation gesehen.

Ausgenommen von diesen Überlegungen ist eine mehrstämmige Esche, die direkt an der Jahnstraße stockt und die dort den Straßenraum prägt. Nach Prüfung durch die Stadt wäre dieser Baum durchaus erhaltenswert, daher erfolgt eine Festsetzung. Ggf. ist eine Einbeziehung in die spätere öffentliche Straßenfläche sinnvoll.

Die Baulandreserve Flurstück 47 an der Pestalozzistraße wird als Zwischennutzung als Grünland periodisch gemäht.

Angesichts der Eingebundenheit in den Siedlungsraum und der Vorgeschichte wird eine Überplanung daher für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt aufgrund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen. Die hier seit langem vorgesehene, gut erschlossene Nachverdichtung stellt weiterhin ein wichtiges Planungsziel dar und ist im Bezug auf das Plangebiet folgerichtig und ohne Alternative.

Die rechnerische Ermittlung zur Prüfung der **Eingriffswirkung** und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt in diesem relativ einfachen Fall tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"⁵ und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**.

Nach der Bilanz im Umweltbericht (Teil II) ergibt sich bereits aufgrund der geplanten Reduzierung der weitgehend versiegelbaren Verkehrsflächen rechnerisch ein **kleiner Über-**

⁵ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Mai 2001

schuss von etwa 800 Biotopwertpunkten zu Gunsten der 6. Änderung. Wird die für Neubauten im WA3/4 die Versickerung von Regenwasser eingerechnet, erhöht sich der rechnerische Überschuss auf etwa 1.700 Punkte. Darüber hinaus gelten für den Planbereich bislang die Regelungen der BauNVO von 1968, so dass Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. bislang nicht auf die GRZ angerechnet werden müssen. Durch die Änderung erfolgt zwangsläufig die Umstellung auf die BauNVO von 1990 im Änderungsbereich. Somit gilt künftig u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO, so dass die zusätzliche Versiegelung auf maximal 0,6 begrenzt sein wird.

Im Ergebnis wird die 6. Änderung somit rechnerisch und fachlich zu **keiner zusätzlichen Eingriffswirkung** gegenüber der bisher geltenden Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 19 führen. Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht für erforderlich gehalten. Auf § 1a, Absatz 3, Satz 5 BauGB wird ergänzend Bezug genommen. Der Eingriff in den status quo - d.h. in die vorhandenen Gärten und in das Grünland - wird wie oben geschildert grundsätzlich für vertretbar und siedlungsstrukturell für sinnvoll gehalten. Die Beibehaltung des Mitte 2006 eingeleiteten Regelverfahrens gemäß §§ 3, 4 BauGB ist somit kein Nachteil für die Betroffenen. Der bei Umstellung auf das Verfahren nach § 13a BauGB 2007 ggf. mögliche Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen trifft im Plangebiet ohnehin nicht zu.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Im Bebauungsplan Nr. 19 sind restriktive baugestalterische Festsetzungen getroffen worden. Diese regeln z.B. eine unterschiedliche Dachgestaltung je nach zulässigen Vollgeschossen, lassen bei 2 Vollgeschossen nur konstruktive Drempehöhen zu oder beschränken Einfriedungen im Vorgartenbereich. Ebenso werden bisher Dachaufbauten ganz ausgeschlossen, obwohl im Umfeld Dachaufbauten vorhanden sind. Freistehende Garagen sind bisher mit Flachdach zu versehen.

Zunächst ist festzuhalten, dass weiterhin **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele in den Änderungs-Bebauungsplan aufgenommen werden. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper. Die vor diesem Hintergrund getroffenen ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig, ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Bestandsüberplanung im WA1 am Maschweg und im WA2 an der Pestalozzistraße

Die Bestandsüberplanung im WA1 am Maschweg (zweigeschossige Bebauung) und im WA2 an der Pestalozzistraße (eingeschossige Bebauung) orientiert sich jeweils am Bestand und an den bisherigen Festsetzungen, auch um im nachbarschaftlichen Interesse nicht ggf. durchgreifende Änderungen zu ermöglichen. Zu den Planinhalten wird auf die Original-Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 19 verwiesen. Allerdings sollen aus heutiger Sicht einige Festsetzungen geändert oder aufgehoben werden:

- **Dachaufbauten** werden aufgrund der übergeordneten Zielsetzung, eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen (vgl. auch BauNVO 1990 mit Aufhebung der Anrechnung von Wohnräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ in § 20 BauNVO) und aufgrund der Aufbauten im Umfeld (Gleichbehandlung) ab 35° Dachneigung zugelassen. Ab dieser Dachneigung können die unten unter Punkt b.1 erläuterten gestalterischen Ziele für Dachaufbauten, die auch für die Bestandsüberplanung gelten, angemessen erreicht werden.
- Eine Vorschrift für **Flachdächer auf freistehenden Garagen** wird gestalterisch heute in diesem Quartier nicht mehr für angemessen und ausreichend begründbar gehalten, diese soll aufgehoben werden.
- Bei An- und Umbauten im überplanten **Altbestand** können ggf. **Abweichungen** von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

b) Nachverdichtung im WA3 an der Pestalozzistraße und im rückwärtigen WA4

Für die angestrebten Nachverdichtungen werden die o.g. restriktiven Vorgaben aus der Bestandüberplanung nicht übernommen. Hier werden die ortsüblichen rahmensetzenden Vorgaben für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung aufgenommen:

b.1) Besondere gestalterische Bedeutung kommt aufgrund des Umfeldes der **Dachlandschaft** zu:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach, beide werden daher zugelassen. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
- Die **Dachneigung** orientiert sich zunächst im WA3 an den nördlich und südlich anschließenden Vorgaben durch den Bestand, im inneren Bereich WA4, der etwas abgesetzter vom Altbestand ist, wird dagegen mehr Freiraum für im Regelfall heute übliche und gewünschte steilere Dächer eingeräumt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die im Gebiet vorhandenen Dachgarben und die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Ausdrücklich empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen ge-

liefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

b.2) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen, um zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

b.3) Sind **Einfriedungen** gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zu Gunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Gestaltungsvorgaben sichern hier städtebauliche Qualitäten ohne starke Trennwirkungen. Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5. Umweltprüfung

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird im Planverfahren gemäß § 2 BauGB erstellt (Teil II dieser Begründung). Nach Abstimmung der Planvariante in den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wird der ausgearbeitete Umweltbericht zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB vorgelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der weiteren **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Umweltprüfung, dass das Vorhaben eindeutig geringere Eingriffe als die frühere Planung verursacht. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Die bisherige Planung konnte aufgrund des in der Vergangenheit nicht möglichen Grund-erwerbs nicht umgesetzt werden. In den aktuellen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern ist zudem deutlich geworden, dass im Detail unterschiedliche Wünsche und Interessen bestehen. Als Instrument für die sachgerechte Umsetzung der Planungsziele bietet sich daher das vorgesehene **Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB** an.

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet die seit den 1970er Jahren angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet beidseits der Jahnstraße vor. Bezüglich der Variantenprüfung und zur bisherigen Prüfung und Abwägung wird auf Kapitel 2 und auf die dort genannten Vorlagen zu den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses und für den Ratsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens vom 06.09.2006 verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurden im Herbst 2006 die Anregungen der Bürger gesammelt. Die Fachbehörden wurden ebenfalls im September/Okttober 2006 um Stellungnahme gemäß § 4(1) BauGB - insbesondere auch zu den Anforderungen an die Erschließung - gebeten. Am 13. Juni 2007 hat der Rat nach Vorbereitung im Fachausschuss diese Verfahrensergebnisse ausgewertet und die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Halle (Westf.), im Juni 2007

Ratsmitglied

Bürgermeisterin